RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR de Kelowna

Société canadienne d'hypothèques et de logement
Date de diffusion : automne 2008

Le taux d'inoccupation reste bas

- Le pourcentage de logements vacants a légèrement progressé dans la région de Kelowna : il est passé à 0,3 % en octobre 2008, alors qu'on n'avait relevé aucune unité inoccupée à la même période en 2007.
- La forte croissance démographique conjuguée à la réduction de l'offre d'appartements et de maisons en rangée construits expressément pour le marché locatif a maintenu les taux d'inoccupation bas.
- La faible proportion de logements inoccupés qui persiste a exercé des pressions haussières sur les loyers des appartements et des maisons en rangée au cours de la dernière année.
- En 2009, le taux d'inoccupation devrait augmenter à Kelowna, pour s'établir à 1 %. On prévoit que les loyers poursuivront leur ascension l'an prochain, mais à un rythme moindre, vu le léger repli de la demande d'habitations locatives.

Figure 1

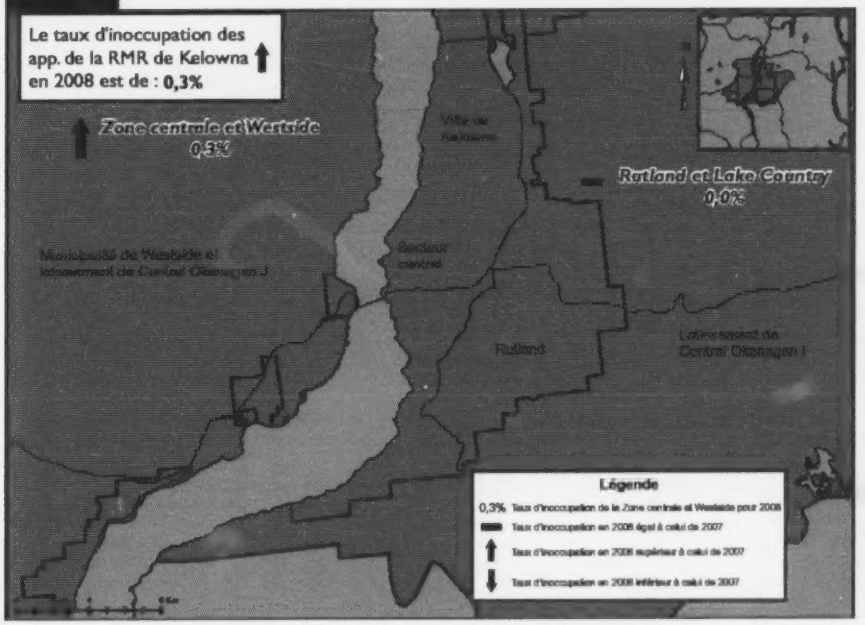


Table des matières

1 Le taux d'inoccupation reste bas

2 Kelowna compte peu de logements locatifs vacants

5 Aperçu national

6 Carte

8 Tableaux

20 Méthode de l'enquête

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Kelowna compte peu de logements locatifs vacants

Il est encore difficile de trouver des unités locatives vacantes à Kelowna. Bien que le taux d'inoccupation des appartements ait un peu progressé, pour s'établir à 0,3 % en octobre 2008, alors qu'il était nul un an auparavant, cette hausse ne représente que très peu d'unités. Le pourcentage de maisons en rangée vacantes est descendu à 0,2 %, une seule unité sur 401 étant inoccupée et disponible pour la location. Le taux d'inoccupation global des appartements et des maisons en rangée s'est fixé à 0,3 %. C'est la quatrième année de suite qu'il est inférieur à 1 %.

La vive demande de logements locatifs a maintenu les taux d'inoccupation bas. Le rythme des mises en chantier sur le marché locatif ne suit toujours pas la croissance de la demande. Qui plus est, le parc de logements locatifs construits spécialement pour la location a diminué, ce qui a également contribué au maintien de bas taux d'inoccupation. Par ailleurs, certains locataires ont reporté leur décision d'accéder à la propriété, vu le prix élevé des habitations.

La croissance démographique stimule la demande

Le marché du travail serré a favorisé l'immigration et alimenté la demande de logements locatifs. Kelowna continue d'être aux prises avec une pénurie de travailleurs en 2008. De nouveaux postes ont été créés dans les secteurs de la haute technologie, du commerce, des soins de santé et des services personnels, ainsi que dans d'autres domaines du secteur tertiaire.

Le secteur de la construction résidentielle demeure l'un des principaux employeurs. Malgré le ralentissement observé pendant la deuxième moitié de 2008, les mises en chantier d'habitations se chiffreront à 2 400 cette année – un chiffre bien supérieur à la moyenne de 1 797, sur dix ans.
L'aéroport international de Kelowna et le campus de l'Université de la Colombie-Britannique (UBC) en Okanagan se sont révélés être d'importants facteurs de croissance. Depuis son ouverture en 2005, le campus de l'UBC en Okanagan a été un moteur économique important en apportant à la région des emplois directs et indirects, d'importantes dépenses d'immobilisations, des partenariats industriels, des fonds pour la recherche et de la notoriété. Les inscriptions d'étudiants ont connu une progression soutenue, ce qui a fait croître la demande de logements locatifs.

De gros chantiers dans le secteur de la construction non résidentielle, notamment l'expansion de l'aéroport international de Kelowna, le nouveau pont enjambant le lac Okanagan et des magasins, ont également fait augmenter le niveau de l'emploi.

L'incorporation de Westbank et d'autres quartiers situés du côté ouest du lac Okanagan ont engendré une activité économique supplémentaire et créé des emplois. Cette année, le taux de chômage de Kelowna se situe encore à un creux presque sans précédent, bien qu'il ait légèrement remonté au cours des derniers mois. Le prix élevé des habitations explique en partie la vive demande sur le marché locatif. De 2002 à 2007, les logements se sont renchéris de 10 % et plus par année à Kelowna. Depuis 2003, le prix des maisons individuelles a en fait doublé sur le marché de l'existant. Celui des copropriétés et des maisons en rangée a aussi fortement augmenté. Cependant, les prix des habitations affichent depuis peu une tendance baissière, sous l'effet de l'évolution de l'offre et de la demande.

Le parc de logements construits expressément pour la location diminue

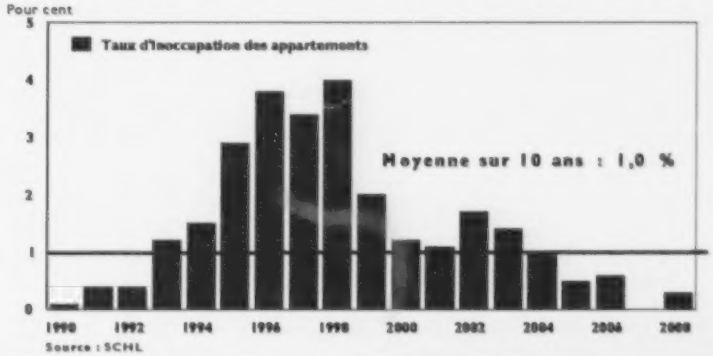
La forte demande d'habitations d'entrée de gamme et le renchérissement des habitations ont donné lieu cette année à un nombre accru de conversions de logements locatifs en unités pour propriétaire-occupant. Résultat : exception faite des ensembles non disponibles temporairement en raison de rénovations, le parc d'appartements et de maisons en rangée sur le marché locatif a diminué de 164 unités, c'est-à-dire de 3,7 %. Le nombre d'unités locatives perdues à cause de conversions en habitations pour propriétaire-occupant a été supérieur au nombre de logements ajoutés au parc.

Même si les taux d'inoccupation demeurent bas, peu d'appartements et de maisons en rangée ont été ajoutés au parc locatif de Kelowna au cours des dernières années. Seulement 40 appartements et maisons en rangée destinés au marché locatif ont été commencés pendant les deux années 2005 et 2006, comparativement à presque 350 pendant la période de quatre ans précédente, et aucun n'a été construit en 2007. Il est difficile d'assurer la viabilité des immeubles locatifs neufs, compte tenu des loyers qu'il est possible d'obtenir, du prix des terrains et des coûts de construction élevés. Jusqu'à tout récemment, les logements en copropriété ont représenté un créneau plus intéressant pour les constructeurs.

Depuis quelques années, la majeure partie des logements neufs donnés en

Figure 2

Le taux d'inoccupation des appartements reste bas



Source : SCHL

location proviennent du marché locatif secondaire, composé principalement de logements accessoires et de copropriétés appartenant à des investisseurs. En effet, les logements intégrés, les maisons individuelles accessoires ou logements intergénérationnels, les logements accessoires et les pavillons-jardins, qui permettent au propriétaire de rembourser son prêt hypothécaire plus facilement, ont progressivement gagné en popularité.

Compte tenu de la forte hausse du nombre de logements existants à vendre sur le marché et de l'accroissement du stock d'unités neuves achevées et non vendues, un nombre accru de propriétaires offriront leur habitation en location en 2009. La construction de logements locatifs va s'accélérer à Kelowna cette année et l'an prochain. Un ensemble résidentiel en trois étapes comportant 144 appartements est actuellement en construction; c'est le premier gros immeuble locatif d'initiative privée à voir le jour depuis 2005. La Ville de Kelowna a en outre annoncé que jusqu'à 140 logements locatifs publics seront mis en chantier en 2009. Ces unités sont destinées à des personnes ayant des besoins spéciaux. Un immeuble de ce genre comptant 30 appartements a été ajouté au parc locatif cette année. Bien que ces unités soient réservées aux groupes cibles, ces ajouts permettront de libérer des logements d'initiative privée.

La hausse des coûts de construction a aussi commencé à ralentir par suite de la contraction de la demande. L'an prochain, la construction de logements locatifs pourrait susciter plus d'intérêt, compte tenu de la diminution des coûts, de la hausse des loyers et du tassement de la demande d'habitations pour propriétaire-occupant.

Hausse des loyers

La persistance des bas taux d'inoccupation a exercé de fortes pressions haussières sur les loyers pour la deuxième année de suite. Le loyer moyen dans les immeubles d'appartements existants (toutes catégories de logements confondues) a augmenté de 7,6 % en 2007 et de 8,2 % en 2008. Cette année, la hausse a touché toutes les catégories de logements, sans égard à la grandeur.

Les immeubles construits entre 1960 et 1974 ont enregistré les plus fortes hausses de loyer. Beaucoup d'ensembles datant de cette période font l'objet de rénovations, ce qui permet aux propriétaires de majorer considérablement les loyers.
Pour leur part, les loyers des maisons en rangée ont connu cette année des augmentations plus faibles que celles de 10 % et plus observées en 2007. Le loyer moyen des logements accessoires, ce qui comprend les maisons individuelles, les jumelés, les duplex et les appartements accessoires, a également monté en 2008.

Les loyers pratiqués dans la zone centrale demeurent plus élevés qu'ailleurs.
En 2008, le loyer moyen des appartements de une et de deux chambres situés dans des immeubles existants a monté plus rapidement dans la zone centrale que dans le secteur de Rutland. L'écart entre les loyers pratiqués dans la zone centrale et à Rutland s'est par ailleurs accentué cette année, inversant ainsi la tendance des deux dernières années. Cette situation tient en partie au fait que certains immeubles anciens ont été rénovés. Rutland affichait des majorations de loyer plus fortes en 2006 et en 2007. La croissance du développement commercial le long de l'autoroute 97 a donné lieu à une hausse du nombre d'emplois à Rutland et dans les environs. La proximité du campus de l'UBC en Okanagan a aussi engendré une croissance soutenue de la demande de logements locatifs à Rutland, ce qui a exercé des pressions à la hausse sur les loyers.

Les taux d'inoccupation resteront bas en 2009

Les perspectives d'évolution de la demande indiquent que les taux d'inoccupation progresseront légèrement en 2009. Le rythme de croissance de l'économie de la région de Kelowna ralentira. Le secteur de la construction résidentielle, l'un des moteurs de l'économie et de l'emploi, comptera moins de travailleurs, par suite du repli de la demande de logements neufs. Le taux de chômage de Kelowna se redressera légèrement en 2009, mais il restera bas en regard des années passées. Le marché des logements pour propriétaire-occupant représentera une option plus intéressante pour les locataires en 2009, car les acheteurs pourront tirer parti de l'expansion de l'offre et de la concurrence plus intense sur le plan des prix. La baisse des prix contribuera à rendre les habitations plus abordables.

Toujours en 2009, la concurrence s'accentuera entre les logements construits expressément pour la location et les unités du marché locatif secondaire. En effet, un nombre accru d'habitations individuelles, de jumelés, de maisons en rangée et d'appartements en copropriété appartenant à des investisseurs seront offerts en location, en conséquence de la diminution de la demande de logements existants et du niveau sans précédent de l'offre. De plus, beaucoup d'immeubles en copropriété actuellement en construction seront bientôt achevés. L'accroissement des

Figure 3

Les bas taux d'inoccupation font monter les loyers

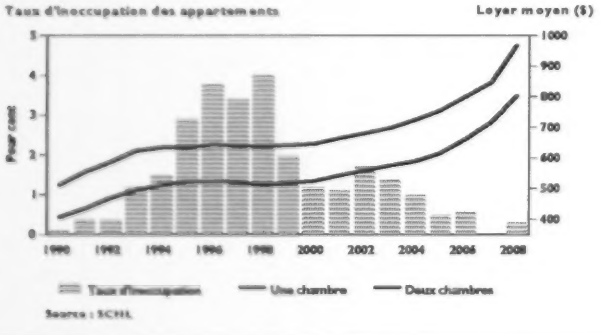
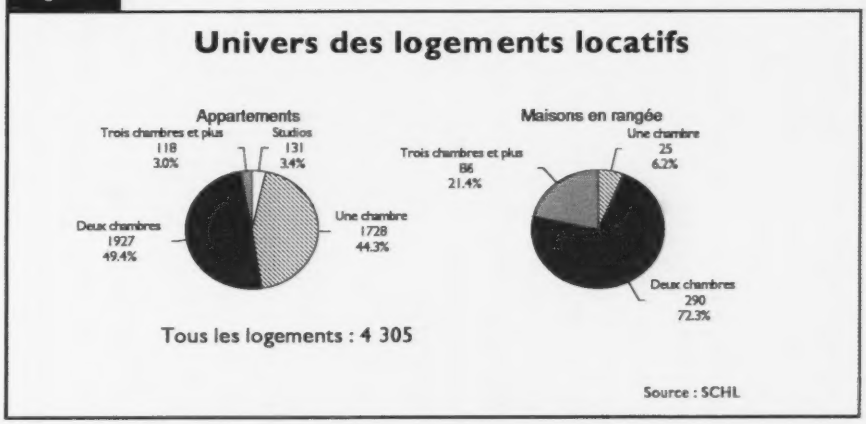


Figure 4



stocks d'unités achevées et inoccupées, conjugué à la cadence d'écoulement de plus en plus lente et à l'atonie des ventes sur plan, pourrait inciter certains constructeurs à louer des logements.

D'autres appartements construits spécialement pour la location s'ajouteront au parc locatif de Kelowna cette année et en 2009. Au total, 48 logements collectifs destinés à la location auront été mis en chantier cette année, et leur nombre se situera entre 50 et 100 l'an prochain.

Le taux de disponibilité des appartements de une, de deux et de trois chambres a augmenté par comparaison à l'an dernier. Le taux de disponibilité de la SCHL mesure la proportion de logements vacants et d'unités dont le locataire a reçu ou donné un avis de déménagement et pour lesquels aucun nouveau bail n'a été signé.

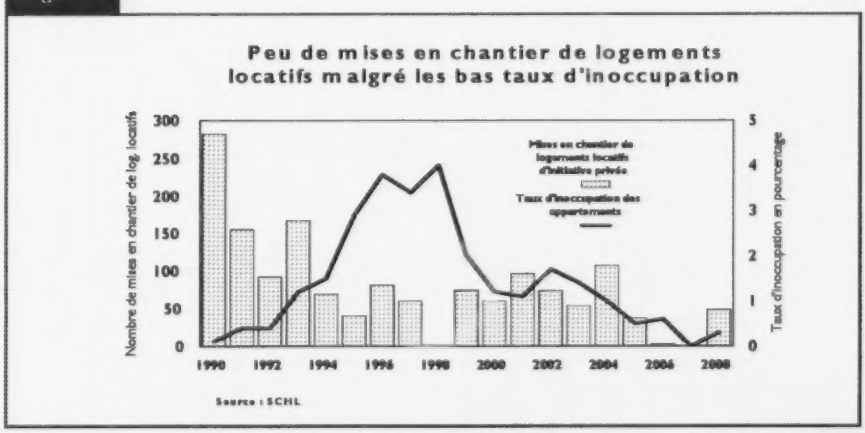
L'accroissement du taux de disponibilité ainsi que l'élargissement de l'écart entre les taux d'inoccupation et de disponibilité observés cette année et ceux qui ont été enregistrés l'an dernier indiquent un tassement de la demande et laissent entrevoir une légère hausse du pourcentage de logements vacants en 2009. Selon les prévisions, le taux d'inoccupation de Kelowna progressera légèrement, pour se situer à 1 % en 2009.

Compte tenu des faibles taux d'inoccupation, les loyers poursuivront leur ascension, sans égard au type d'immeuble et à la taille des logements. On peut toutefois s'attendre à des hausses plus modestes l'an prochain, par suite de la contraction de la demande de logements locatifs. Ainsi, les loyers mensuels moyens des appartements de une et de deux chambres (neufs et existants) s'élèveront respectivement à 835 et à 1 000 $ en 2009.

L'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL porte aussi sur le marché locatif secondaire

Lors de son Enquête sur les logements locatifs réalisée en octobre 2008, la SCHL a aussi recueilli des données sur le marché locatif secondaire, c'est-à-dire sur les logements qui ne sont pas situés dans des immeubles ou des ensembles de maisons en rangée construits expressément pour le marché locatif. L'enquête sur le marché locatif secondaire permet d'évaluer le nombre de ménages locataires habitant des maisons individuelles, des jumelés, des duplex, des maisons en rangée et des appartements accessoires. Les appartements en copropriété offerts en location ne sont toutefois pas visés par l'enquête sur le marché locatif secondaire de Kelowna. Le loyer moyen est aussi établi selon le nombre de chambres et le type d'habitation. Les résultats sont présentés dans les tableaux 5.1 et 5.2. L'information supplémentaire offre une vue d'ensemble plus complète du marché locatif de la région de Kelowna. La section « Méthode d'enquête », à la fin du présent rapport, fournit des renseignements détaillés au sujet de l'Enquête sur le marché locatif secondaire.

Figure 5



Baisse Du Taux D'inoccupation Des Logements Locatifs Au Canada En Octobre 2008

Le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 34 principaux centres urbains du Canada[1] a diminué en octobre 2008 par rapport à un an auparavant, passant de 2,6 à 2,2 %. Les centres urbains présentant les taux d'inoccupation les plus élevés en 2008 sont Windsor (14,6 %), St. Catharines-Niagara (4,3 %) et Oshawa (4,2 %), et ceux où on a relevé les taux les plus bas sont Kelowna (0,3 %), Victoria (0,5 %), Vancouver (0,5 %) et Regina (0,5 %).

La demande de logements locatifs a augmenté au Canada grâce au niveau élevé de la migration, à la croissance de l'emploi chez les jeunes et à l'écart important entre le coût de la location et de la possession d'une habitation. Malgré la construction d'unités locatives et la concurrence du marché de la copropriété, la demande continue de croître sur le marché locatif.

Par ordre décroissant, les loyers mensuels moyens les plus élevés pour les appartements de deux chambres, immeubles neufs et existants confondus, ont été enregistrés à Calgary (1 148 $), Vancouver (1 123 $), Toronto (1 095 $), Edmonton (1 034 $), Ottawa (995 $), Kelowna (967 $) et Victoria (965 $). C'est à Trois-Rivières (505 $), Saguenay (518 $) et Sherbrooke (543 $) que ces appartements se louent le moins cher en moyenne.

Une comparaison d'année en année des loyers des logements neufs et existants peut être un peu trompeuse, car les unités neuves ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente. Mais en excluant les immeubles neufs, nous pouvons nous faire une meilleure idée de l'augmentation réelle que subissent les locataires. Le loyer moyen des appartements de deux chambres existants s'est accru dans tous les grands centres. Les plus fortes majorations ont été enregistrées à Saskatoon (20,3 %), Regina (13,5 %), Edmonton (9,2 %) et Kelowna (8,4 %). Dans les 34 grands centres urbains réunis, le loyer moyen des appartements de deux chambres existants a progressé de 2,9 % entre octobre 2007 et octobre 2008.

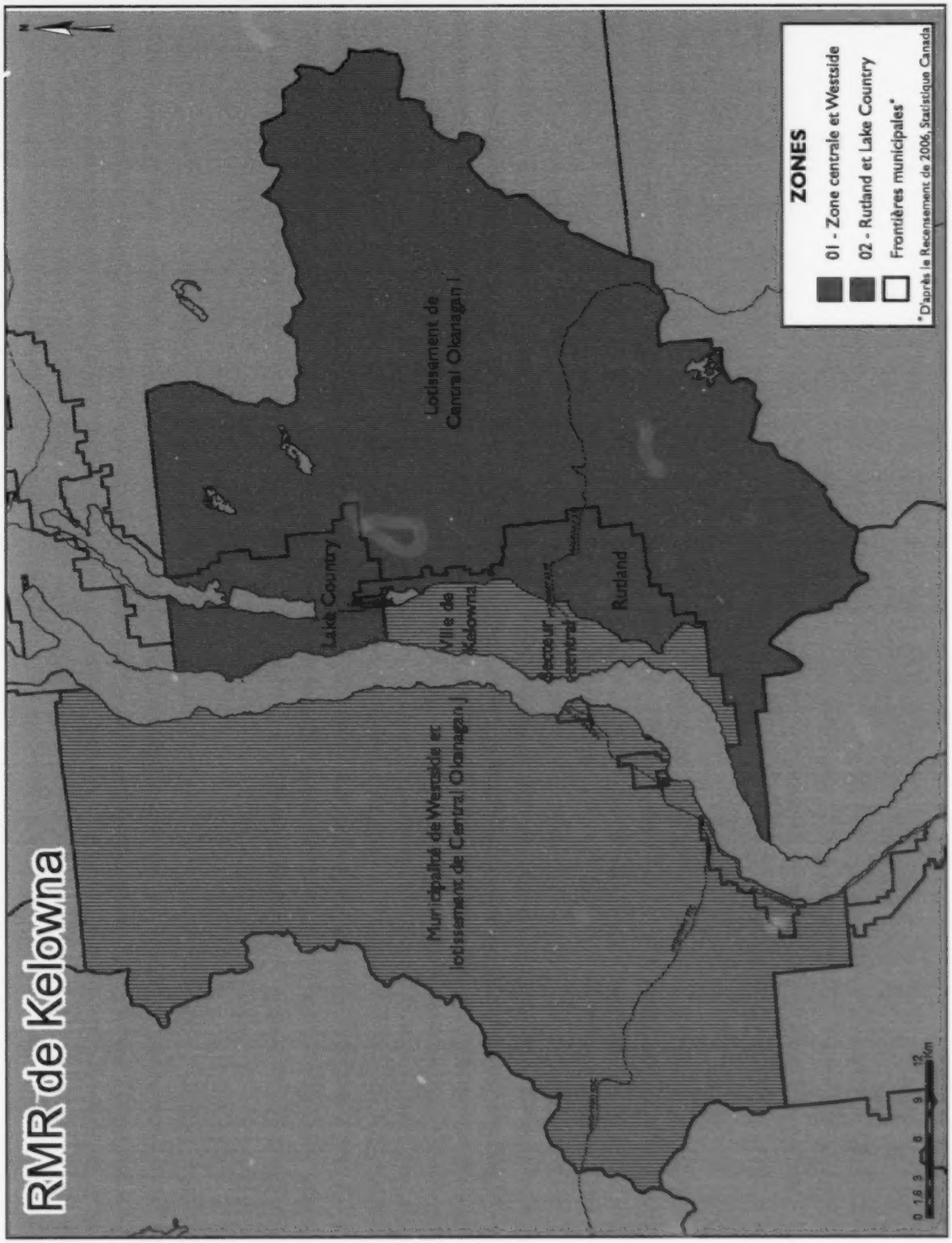
L'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a menée en octobre 2008 englobe aussi les appartements en copropriété offerts en location dans les centres suivants : Calgary, Edmonton, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, Toronto, Vancouver et Victoria. En 2008, le taux d'inoccupation de ces appartements était inférieur à 1 % dans quatre des dix agglomérations à l'étude. Les plus bas pourcentages ont été relevés à Regina, Toronto, Ottawa et Vancouver et les plus hauts, à Calgary (4,0 %) et Edmonton (3,4 %).

Les résultats de l'Enquête révèlent que, cette année, les taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location étaient inférieurs à ceux des logements du marché locatif traditionnel à Ottawa, Regina, Saskatoon et Toronto. C'est à Toronto, Vancouver et Calgary que les appartements en copropriété de deux chambres se louaient le plus cher en moyenne, soit respectivement 1 625, 1 507 et 1 293 $ par mois. En 2008, dans tous les centres visés par l'Enquête, les loyers mensuels moyens des appartements de deux chambres étaient plus élevés dans le cas des copropriétés que dans celui des logements locatifs traditionnels d'initiative privée.

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre

	oct.07	oct.08
Abbotsford	2,1	2,6
Barrie	3,2	3,5
Brantford	2,9	2,4
Calgary	1,5	2,1
Edmonton	1,5	2,4
Gatineau	2,9	1,9
Grand Sudbury	0,6	0,7
Guelph	1,9	2,3
Halifax	3,1	3,4
Hamilton	3,5	3,2
Kelowna	0,0	0,3
Kingston	3,2	1,3
Kitchener	2,7	1,8
London	3,6	3,9
Moncton	4,3	2,4
Montréal	2,9	2,4
Oshawa	3,7	4,2
Ottawa	2,3	1,4
Peterborough	2,8	2,4
Québec	1,2	0,6
Regina	1,7	0,5
Saguenay	2,8	1,6
Saint John	5,2	3,1
Saskatoon	0,6	1,9
Sherbrooke	2,4	2,8
St. Catharines-Niagara	4,0	4,3
St. John's	2,6	0,8
Thunder Bay	3,8	2,2
Toronto	3,2	2,0
Trois-Rivières	1,5	1,7
Vancouver	0,7	0,5
Victoria	0,5	0,5
Windsor	12,8	14,6
Winnipeg	1,5	1,0
Tous les centres	**2,6**	**2,2**

[1] Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs.


RMR de Kelowna
ZONES
01 - Zone centrale et Westside
02 - Rutland et Lake Country
Frontières municipales*
*D'après le Recensement de 2006, Statistique Canada
Lotissement de Central Okanagan I
Lake Country
Ville de Kelowna
Secteur central
Rutland
Municipalité de Westside et lotissement de Central Okanagan I
0 1,5 3 6 9 12 km

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE KELOWNA	
Zone 1	**Ville de Kelowna** – Noyau et municipalité de Westside
Zone 2	**Ville de Kelowna** – Rutland et Lake Country
Zones 1-2	**RMR de Kelowna**

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIVE

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambers
1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambers

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambers
2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambers
3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location *

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambers
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location
4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété.
4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Abbotsford, Kelowna et Victoria

Données sur les logements locatifs du marché secondaire

5.1 Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Kelowna

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 1 - Noyau	0,0 c	0,0 a	0,1 b	0,4 a	0,0 b	0,1 a	0,0 b	1,3 a	0,0 b	0,3 a
Zone 2 - Rutland	**	0,0 a	0,0 c	0,0 a	0,0 b	0,0 a	0,0 a	0,0 a	0,0 b	0,0 a
Kelowna (RMR)	**0,0 c**	**0,0 a**	**0,1 b**	**0,4 a**	**0,0 b**	**0,1 a**	**0,0 b**	**0,8 a**	**0,0 b**	**0,3 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Kelowna

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 1 - Noyau	576 a	630 a	720 a	813 a	853 a	1 006 a	911 a	971 a	783 a	900 a
Zone 2 - Rutland	411 c	526 b	663 a	694 a	826 a	847 a	1 059 a	1 029 a	799 a	822 a
Kelowna (RMR)	**568 a**	**624 a**	**715 a**	**803 a**	**846 a**	**967 a**	**953 a**	**993 a**	**785 a**	**886 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),
d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2008 selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Kelowna

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - Noyau	0 a	124	7 a	1 561	2 a	1 449	1 a	79	10 a	3 213
Zone 2 - Rutland	0 a	7	0 a	167	0 a	478	0 a	39	0 a	691
Kelowna (RMR)	**0 a**	**131**	**7 a**	**1 728**	**2 a**	**1 927**	**1 a**	**118**	**10 a**	**3 904**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Kelowna

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 1 - Noyau	0,9 d	0,0 a	0,4 a	1,7 a	0,2 a	1,5 a	0,0 b	1,3 a	0,3 a	1,5 a
Zone 2 - Rutland	**	0,0 a	1,2 a	0,6 a	0,8 a	0,6 a	0,0 a	0,0 a	0,8 a	0,6 a
Kelowna (RMR)	**0,8 d**	**0,0 a**	**0,5 a**	**1,6 a**	**0,4 a**	**1,3 a**	**0,0 b**	**0,8 a**	**0,4 a**	**1,4 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée [1] selon le nombre de chambres
RMR de Kelowna

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08
Zone 1 - Noyau	6,5 b	**	7,8 b	8,6 a	6,1 b	9,4 a	**	**	7,0 b	9,3 a
Zone 2 - Rutland	**	**	**	**	11,2 a	4,2 c	**	-4,5 a	10,3 a	3,4 c
Kelowna (RMR)	**5,6 b**	**5,6 d**	**7,9 b**	**8,1 a**	**7,0 a**	**8,4 a**	**	**	**7,6 a**	**8,2 a**

[1] L'estimation du pourcentage de changement constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les structures qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative.Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Kelowna

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Kelowna (RMR)										
Avant 1960	**	**	a.l.e.	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
1960 à 1974	0,0 c	0,0 a	0,0 b	0,4 a	0,0 b	0,0 a	**	0,0 a	0,0 b	0,2 a
1975 à 1989	**	0,0 a	0,0 b	0,7 a	0,0 b	0,1 a	**	**	0,0 b	0,4 a
1990 ou après	**	0,0 a	0,3 b	0,0 a	0,0 b	0,1 a	0,0 c	1,6 a	0,1 b	0,2 a
Tous les immeubles	0,0 c	0,0 a	0,1 b	0,4 a	0,0 b	0,1 a	0,0 b	0,8 a	0,0 b	0,3 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Kelowna

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Kelowna (RMR)										
Avant 1960	**	**	a.l.e.	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
1960 à 1974	514 b	652 a	672 a	791 a	766 a	972 a	914 c	946 b	710 a	862 a
1975 à 1989	621 a	567 b	714 a	778 a	807 a	905 a	**	**	765 a	850 a
1990 ou après	584 a	619 a	795 a	899 a	928 a	1 031 a	980 a	1 007 a	878 a	974 a
Tous les immeubles	568 a	624 a	715 a	803 a	846 a	967 a	953 a	993 a	785 a	886 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),
d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Kelowna

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Kelowna (RMR)										
3 à 5 unités	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	0,0 a	**	6,7 a	**	3,0 a
6 à 19 unités	**	0,0 a	0,0 b	0,0 a	0,0 b	0,0 a	0,0 a	0,0 a	0,0 b	0,0 a
20 à 49 unités	0,0 b	0,0 a	0,0 b	0,8 a	0,0 b	0,1 a	**	0,0 a	0,0 b	0,4 a
50 à 99 unités	**	0,0 a	0,2 b	0,0 a	0,0 b	0,1 a	0,0 c	0,0 a	0,1 b	0,1 a
100 unités et +	**	**	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Tous les immeubles	0,0 c	0,0 a	0,1 b	0,4 a	0,0 b	0,1 a	0,0 b	0,8 a	0,0 b	0,3 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Kelowna

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Kelowna (RMR)										
3 à 5 unités	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	987 a	**	1 003 a	910 a	930 a
6 à 19 unités	**	515 d	614 a	711 a	761 a	822 a	842 c	846 a	712 a	779 a
20 à 49 unités	577 a	570 a	728 a	795 a	847 a	965 a	**	**	783 a	874 a
50 à 99 unités	581 b	689 a	727 a	848 a	876 a	1 019 a	1 002 a	1 026 a	817 a	941 a
100 unités et +	**	**	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Tous les immeubles	568 a	624 a	715 a	803 a	846 a	967 a	953 a	993 a	785 a	886 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),
d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers RMR de Kelowna

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Kelowna (RMR)										
Moins de 400 $	**	**	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	**	**
400 à 499 $	**	**	**	**	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	**	**
500 à 599 $	0,0 c	**	0,0 d	**	**	**	a.l.e.	a.l.e.	0,0 b	0,0 c
600 à 799 $	0,0 d	0,0 c	0,1 b	0,4 a	0,0 b	0,0 b	**	**	0,1 b	0,3 a
800 à 999 $	a.l.e.	**	0,0 d	0,6 a	0,0 c	0,1 a	0,0 c	**	0,0 c	0,3 a
1000 $ et +	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	**	0,0 c	0,1 b	**	1,8 c	0,0 c	0,2 b
Toutes les fourchettes	0,0 c	0,0 a	0,1 b	0,4 a	0,0 b	0,1 a	0,0 b	0,8 a	0,0 b	0,3 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

2.1.1 Taux d'inoccupation (%) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Kelowna

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 1 - Noyau	a.l.u.	a.l.u.	**	**	2,0 a	0,7 a	1,7 a	0,0 a	2,3 a	0,5 a
Zone 2 - Rutland	a.l.u.	a.l.u.	0,0 a	0,0 a	0,0 b	0,0 a	0,0 a	0,0 a	0,0 b	0,0 a
Kelowna (RMR)	**a.l.u.**	**a.l.u.**	**4,1 a**	**0,0 a**	**1,0 a**	**0,3 a**	**1,1 a**	**0,0 a**	**1,2 a**	**0,2 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

2.1.2 Loyer moyen ($) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Kelowna

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 1 - Noyau	a.l.u.	a.l.u.	**	**	889 a	1 000 b	1 132 b	1 242 a	944 a	1 045 b
Zone 2 - Rutland	a.l.u.	a.l.u.	524 c	533 c	778 b	851 b	931 a	1 018 b	800 b	866 b
Kelowna (RMR)	**a.l.u.**	**a.l.u.**	**571 b**	**608 b**	**834 a**	**920 b**	**1 048 a**	**1 164 b**	**875 a**	**958 b**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),
d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

2.1.3 Univers des maisons en rangée d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2008 selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Kelowna

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - Noyau	a.l.u.	a.l.u.	**	**	1 a	141	0 a	53	1 a	206
Zone 2 - Rutland	a.l.u.	a.l.u.	0 a	13	0 a	149	0 a	33	0 a	195
Kelowna (RMR)	**a.l.u.**	**a.l.u.**	**0 a**	**25**	**1 a**	**290**	**0 a**	**86**	**1 a**	**401**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

2.1.4 Taux de disponibilité (%) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Kelowna

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 1 - Noyau	a.l.u.	a.l.u.	**	**	2,0 a	1,4 a	3,4 a	0,0 a	2,8 a	1,0 a
Zone 2 - Rutland	a.l.u.	a.l.u.	0,0 a	0,0 a	0,0 b	2,0 a	0,0 a	0,0 a	0,0 b	1,5 a
Kelowna (RMR)	**a.l.u.**	**a.l.u.**	**4,1 a**	**0,0 a**	**1,0 a**	**1,7 a**	**2,1 a**	**0,0 a**	**1,4 a**	**1,2 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des maisons en rangée d'initiative privée [1] selon le nombre de chambres
RMR de Kelowna

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08
Zone 1 - Noyau	a.l.u.	a.l.u.	**	**	12,3 a	**	**	6,9 b	13,0 c	9,8 b
Zone 2 - Rutland	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	11,9 a	**	**	5,3 c
Kelowna (RMR)	**a.l.u.**	**a.l.u.**	**	**	**10,0 c**	**9,3 c**	**16,3 d**	**6,0 c**	**10,6 d**	**8,0 b**

[1]L'estimation du pourcentage de changement constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les structures qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative.Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

3.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Kelowna

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 1 - Noyau	0,0 c	0,0 a	0,1 a	0,4 a	0,2 a	0,2 a	0,7 a	0,8 a	0,2 a	0,3 a
Zone 2 - Rutland	**	0,0 a	0,0 b	0,0 a	0,0 b	0,0 a	0,0 a	0,0 a	0,0 b	0,0 a
Kelowna (RMR)	**0,0 c**	**0,0 a**	**0,1 a**	**0,4 a**	**0,1 a**	**0,1 a**	**0,4 a**	**0,5 a**	**0,1 a**	**0,3 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

3.1.2 Loyer moyen ($) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Kelowna

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 1 - Noyau	576 a	630 a	720 a	812 a	856 a	1 005 a	994 a	1 095 b	793 a	909 a
Zone 2 - Rutland	411 c	526 b	656 a	687 a	815 a	848 a	992 a	1 024 a	799 a	832 a
Kelowna (RMR)	**568 a**	**624 a**	**714 a**	**800 a**	**845 a**	**961 a**	**994 a**	**1 069 a**	**794 a**	**893 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),
d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

3.1.3 Univers des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2008, selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Kelowna

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - Noyau	0 a	124	7 a	1 573	3 a	1 590	1 a	132	11 a	3 419
Zone 2 - Rutland	0 a	7	0 a	180	0 a	627	0 a	72	0 a	886
Kelowna (RMR)	**0 a**	**131**	**7 a**	**1 753**	**3 a**	**2 217**	**1 a**	**204**	**11 a**	**4 305**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

3.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Kelowna

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 1 - Noyau	0,9 d	0,0 a	0,5 a	1,7 a	0,4 a	1,5 a	1,3 a	0,8 a	0,5 a	1,5 a
Zone 2 - Rutland	**	0,0 a	1,1 a	0,6 a	0,6 a	1,0 a	0,0 a	0,0 a	0,6 a	0,8 a
Kelowna (RMR)	**0,8 d**	**0,0 a**	**0,5 a**	**1,5 a**	**0,4 a**	**1,4 a**	**0,9 a**	**0,5 a**	**0,5 a**	**1,3 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée [1] selon le nombre de chambres
RMR de Kelowna

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08
Zone 1 - Noyau	6,5 b	**	7,8 b	8,5 a	6,5 b	9,5 a	**	12,5 d	7,4 b	9,3 a
Zone 2 - Rutland	**	**	**	**	10,3 c	4,4 c	9,4 a	++	9,7 a	3,7 c
Kelowna (RMR)	**5,6 b**	**5,6 d**	**7,8 b**	**8,0 a**	**7,3 a**	**8,5 a**	**8,9 c**	**	**7,9 a**	**8,2 a**

[1] L'estimation du pourcentage de changement constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les structures qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative.Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

5.1 Loyer moyen ($) des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement RMR de Kelowna - octobre 2008

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous le log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Kelowna (RMR)										
Logements individuels	a.l.e.	a.l.e.	**	**	1 033 b	1 040 c	1 148 b	1 411 c	1 081 b	1 260 b
Jumelés, logements en rangée et duplex	a.l.e.	a.l.e.	**	**	905 d	**	1 011 b	1 039 b	943 b	1 004 c
Autres (logements accessoires, surtout)	a.l.e.	a.l.e.	667 b	**	819 b	868 c	**	**	790 b	919 c
Tous les types de logement	**	a.l.e.	681 d	847 c	925 b	976 c	1 099 a	1 270 b	962 a	1 092 b

[1]Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),
d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

5.2 Nombre estimatifs de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement RMR de Kelowna - octobre 2008

	Nombre estimatif de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1]	
	oct.07	oct.08
Kelowna (RMR)		
Logements individuels	3 477 b	3 411 b
Jumelés, logements en rangée et duplex	2 748 a	2 574 b
Autres (logements accessoires, surtout)	1 943 d	1 649 b
Tous les types de logement	8 167 a	7 634 a

[1]Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les logements disponibles et les logements inoccupés pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. En octobre 2006, la SCHL a adopté une nouvelle mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province. Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être dans le cas de certains calculs touchant les loyers des logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). En 2008, les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les copropriétés offertes en location n'ont pas été compilées pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 et 2006 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

L'indicateur de l'abordabilité des logements locatif

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a élaboré un nouvel indicateur de l'abordabilité des logements locatifs afin d'évaluer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. On calcule d'abord combien un ménage locataire doit gagner pour être en mesure de payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Ensuite, on divise la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié par 100, et le produit devient notre indicateur. Ce dernier sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

Les chiffres estimatifs dont se sert la SCHL dans le cas du revenu médian des ménages locataires sont fondés sur les résultats de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, de Statistique Canada. Des données sont disponibles pour la période allant de 1994 à 2005. La SCHL a établi des prévisions pour 2006, 2007 et 2008..

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2008 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

EQuilibrium[MC] : maison saine pour un environnement sain

Découvrez comment l'initiative des maisons EQuilibrium[MC] de la SCHL contribue à améliorer la qualité de vie des Canadiens grâce à des habitations plus saines, plus efficaces et plus confortables.

64397_2008_A01